

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	Proceso Direccionamiento y Planeación Estratégica	Código: DPE-FO-58	
	Subproceso Coordinación Institucional	Versión: 03	Fecha: 7/4/2025
	Formato Resoluciones	Página 1 de 4	

RESOLUCIÓN No. 0285 del 12 AGO 2025

“POR LA CUAL SE CEDE A TÍTULO GRATUITO UN BIEN FISCAL”

EL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA

En ejercicio de las facultades conferidas por el artículo 197 de la Ley 2294 de 2023, la Ley 2044 de 2020, el Decreto 523 de 2021, y las demás normas que en adelante la modifiquen, adicionen, complementen o reglamenten y en especial las conferidas mediante el Acuerdo Municipal N°. 017 del 08 de mayo del 2024.

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 51 de la Constitución Política de Colombia dispone: *“Todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.”*

El artículo 197 de la Ley 2294 de 2023 dispone: *“TRANSFERENCIA A TÍTULO GRATUITO DE BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA FISCAL DE CARÁCTER NO FINANCIERO. “Los bienes inmuebles cuya denominación sea fiscal de carácter no financiero, del orden nacional, que hagan parte de cualquiera de las Ramas del Poder Público, así como del orden departamental, municipal y órganos autónomos e independientes afectados con ocupaciones de hecho mayor a diez (10) años, que cuenten con mejoras y/o construcciones consolidadas con destinación económica habitacional, no requeridos para el ejercicio de sus funciones, podrán transferirse a título gratuito a las entidades territoriales, para que éstas, inicien los trámites administrativos a que haya lugar, para su saneamiento”.*

Con base en el Acuerdo Municipal del Concejo No. 017 del 08 de mayo del 2024, “por medio del cual se autoriza al señor Alcalde del Municipio de San José de Cúcuta, para que legalice la propiedad y ceda a título gratuito los terrenos fiscales ocupados por asentamientos humanos ilegales, en el marco de la Ley 2044 del 2020, y el Decreto reglamentario 523 de 2021, expedido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

El señor **LUIS ENRIQUE ROMERO CUADROS**, identificado con cédula de ciudadanía N° 13.236.015 expedida en Cúcuta, presentó ante la Secretaría de Hábitat del Municipio de San José de Cúcuta, solicitud de intención de postulación al Programa de Titulación gratuita del bien fiscal; ubicado en la dirección catastral **Calle 22 19 82 Barrio AGUAS CALIENTES**, de este Municipio, identificado con el Código catastral No. **54-001-01-01-00-00-0629-0001-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No. **260-29332** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, cuyos linderos generales se encuentran en el Certificado Plano predial catastral número **CERT 2024-04-2653** expedido por la Subsecretaría de Gestión Catastral Multipropósito.

En el predio anteriormente descrito, existe una construcción o mejora de uso económico habitacional, con un área de terreno de **doscientos cuarenta y cinco metros cuadrados (245 M2)**, cuyas coordenadas y linderos se extraen del Certificado Plano Predial Catastral Número **CERT 2024-04-2653**, expedido por la Subsecretaría de Gestión Catastral Multipropósito, el cual se anexa como parte integral de este Acto Administrativo.

La Secretaría de Hábitat del Municipio de San José de Cúcuta, realizó los respectivos estudios de viabilidad técnica y jurídica, en cumplimiento de lo normado en el Artículo 197 de la Ley 2294 de 2023, la Ley 2044 de 2020 y el Decreto 523 de 2021, y como resultado de lo anterior quedó demostrado lo siguiente:

Al consultar la plataforma de Ventanilla Única de Registro (VUR), el predio identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 260-29332 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, se evidencia que el titular del derecho real de dominio es el MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA, tal como consta



 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	Proceso Direccionamiento y Planeación Estratégica	Código: DPE-FO-58	
	Subproceso Coordinación Institucional	Versión: 03	Fecha: 7/4/2025
	Formato Resoluciones	Página 2 de 4	

en la Escritura Pública No. 60 del 18 de enero de 2011 otorgada por la Notaría Cuarta del Círculo de Cúcuta.

Revisado el Concepto Técnico, elaborado por la Secretaría de Hábitat del Municipio de San José de Cúcuta, se pudo constatar que el predio objeto de titulación:

- Cuenta con destinación económica habitacional, conforme a la información de la base de datos catastral y la visita técnica realizada al inmueble.
- El predio descrito se encuentra en el perímetro urbano y no se encuentra en zonas de uso público, insalubres, o de alto riesgo no mitigable; conforme al Certificado de Riesgo expedido por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

En cumplimiento a lo normado en el artículo 2.1.2.2.2.2 del Decreto 523 de 2021 se verificaron los documentos que fueron anexados al expediente, cumpliendo con lo establecido en la precitada norma, estos son:

- 1.Solicitud de titulación gratuita de bien fiscal.
- 2.Concepto de viabilidad jurídica y técnica.
- 3.Certificado de Riesgo **CR 1000-2024** expedido por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.
- 4.Certificado Plano predial catastral número **CERT 2024-04-2653**, expedido por la Subsecretaría de Gestión Catastral Multipropósito.
- 5.Certificación de residencia expedida por el presidente de la Junta de Acción Comunal del Barrio AGUAS CALIENTES; quien certifica, que el solicitante ocupa el inmueble de manera ininterrumpida desde hace diez (10) años.
6. Declaración voluntaria suscrita por el postulante(s)

De acuerdo al Artículo 2.1.2.2.2.5. del Decreto 523 de 2021 se constató que el solicitante **NO** es propietario de vivienda en el Territorio Nacional, y no ha sido beneficiario de subsidio familiar de vivienda, tal y como lo certifica el Ministerio de Vivienda en oficio fechado 10 de mayo de 2024 bajo radicado 2024EE0034177, así mismo el ocupante del inmueble, ha declarado que el hogar no percibe ingresos superiores a cuatro (4) SMMLV.

El hogar objeto de titulación está conformado por el señor **LUIS ENRIQUE ROMERO CUADROS**, quien ha manifestado ser soltero sin unión marital de hecho vigente, como se evidencia en la solicitud de titulación gratuita de Bien Fiscal; por lo tanto, la Cesión será gravada con patrimonio de familia inembargable de acuerdo a la Ley 70 de 1931, modificada por la Ley 495 de 1999 y NO será afectada a Vivienda Familiar por no reunir los requisitos exigidos en el artículo 1° de la Ley 258 de 1996, modificado por el artículo 1° de la Ley 854 de 2003.

Que, como resultado del proceso anteriormente mencionado, se profirió la Resolución No. 0675 del 16 de mayo de 2025, por medio del cual se efectúa una comunicación a terceros del resultado de los procesos de cesión a título gratuito de bienes fiscales; fijándose en la cartelera oficial de la Secretaría de Hábitat, y/o, en la página web de la Alcaldía de San José de Cúcuta el día 20 de mayo de 2025, y desfijada de cartelera el día 28 de mayo de 2025.

Una vez vencido el término de los cinco (5) días hábiles siguientes a la desfijación de la comunicación, los cuales se cumplieron el día cinco (05) de junio de 2025, no se presentaron oposiciones u objeciones, dentro del término concedido, en relación con el predio a titular.

Teniendo en cuenta que, en el presente caso la actuación administrativa fue iniciada bajo la vigencia de la Ley 2080 de 2021, se deberá aplicar este estatuto, en cuanto se refiere a notificaciones, interposición de recursos y demás actuaciones administrativas a que haya lugar en virtud del presente acto administrativo.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO - CESIÓN: Ceder a título gratuito a favor del señor **LUIS ENRIQUE ROMERO CUADROS**, identificado con cédula de ciudadanía N° 13.236.015 expedida en Cúcuta, el predio ubicado según la dirección catastral en la **Calle 22 19 82 Barrio AGUAS CALIENTES**, del Municipio de San José de Cúcuta, departamento Norte de Santander identificado con el Código catastral No. **54-001-01-01-00-00-0629-0001-0-00-00-0000** y Matrícula Inmobiliaria No. **260-29332**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, con un área de **doscientos cuarenta y cinco metros cuadrados (245 M2)**, cuyas coordenadas y linderos se extraen del Certificado Plano Predial Catastral Número **CERT 2024-04-2653**, expedido por la Subsecretaría de Gestión Catastral Multipropósito, el cual se anexa como parte integral de este Acto Administrativo.

DATOS DEL PREDIO						
NUMERO PREDIAL V SERIE		540010101000006290001000006000				
NUMERO PREDIAL ANTERIOR		540010101000006290001000				
TIPO DE						
MATRÍCULA INMOBILIARIA						
DIRECCIÓN		C 22 19 82 BR AGUAS CALIENTES				
ÁREA DE TERRENO		245				
ÁREA CONSTRUIDA		0				

COORDENADAS			LINDEROS TERRENO			
PUNTO	NORTE	ESTE	DE	A	DISTANCIA	COINCIDENTE
A	2425954.35	5058306.35	A	B	8.89	0015
B	2425955.51	5058303.79	B	C	4.85	
C	2425957.17	5058299.16	C	D	0.48	
D	2425957.31	5058296.69	D	E	4.29	
E	2425958.52	5058294.58	E	F	7.31	
F	2425955.52	5058296.69	F	G	3.63	0006
G	2425959.19	5058297.79	G	H	5.96	0006
H	2425971.92	5058299.51	H	I	8.39	0006
I	2425980.96	5058301.92	I	J	0.36	0014
J	2425982.56	5058302.27	J	K	3.94	0015
K	2425981.75	5058306.05	K	L	5.32	
L	2425980.25	5058311.15	L	M	6.66	
M	2425973.66	5058309.16	M	N	0.52	
N	2425973.16	5058309.01	N	A	9.22	

ARTÍCULO SEGUNDO - CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE: De conformidad con el literal d Numeral 7 art.2.1.2.2.2.9 del Decreto 523 de 2021, sobre el inmueble objeto de ésta cesión se constituye patrimonio de familia inembargable en los términos de la Ley 70 de 1931, modificada por la Ley 495 de 1999, la entidad cedente registrará el presente Acto Administrativo en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta, dentro de los noventa (90) días hábiles siguientes a la fecha de ejecutoria del presente Acto, en cumplimiento del artículo 28 de la Ley 1579 de 2012; a favor del cesionario, de sus hijos menores actuales y los que llegare a tener.

ARTÍCULO TERCERO - AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: Teniendo en cuenta los requisitos exigidos por el artículo 1° de la Ley 258 de 1996, modificada por el artículo 1° de la Ley 854 de 2003 NO es procedente la afectación a vivienda familiar del presente inmueble.

ARTÍCULO CUARTO - DERECHOS REGISTRALES: Se solicita al señor registrador de Instrumentos



 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	Proceso Direccionamiento y Planeación Estratégica	Código: DPE-FO-58	
	Subproceso Coordinación Institucional	Versión: 03	Fecha: 7/4/2025
	Formato Resoluciones	Página 4 de 4	

Públicos de Cúcuta la inscripción del presente Acto Administrativo en el Folio de Matrícula Inmobiliaria Número 260-29332, como un ACTO EXENTO de derechos registrales y de anotación, habida cuenta el artículo 121 del Decreto Ley 2106 de 2019 y la Ordenanza 010 de 2018.

ARTÍCULO QUINTO - REGISTRO: Una vez registrado el presente Acto Administrativo, asígnese una Matrícula Inmobiliaria individual segregada del predio de mayor extensión identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria Número 260-29332 a favor del señor **LUIS ENRIQUE ROMERO CUADROS**, identificado con cédula de ciudadanía N° 13.236.015 expedida en Cúcuta.

ARTÍCULO SEXTO - OBLIGACIONES DEL CESIONARIO: De conformidad con los literales A y C del inciso segundo del artículo 10 de la Ley 2044 de 2020, serán obligaciones del cesionario restituir el bien fiscal titulado cuando se establezca plenamente que hubo imprecisión o falsedad en los documentos o en la información suministrada. Igualmente, el parágrafo 3 del artículo 2.1.2.2.9 del Decreto 523 de 2021 consagra que el cesionario deberá acatar la normatividad urbanística municipal aplicable al sector donde se ubica el predio objeto de esta cesión, contenida en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT). Asimismo, será su obligación gestionar dentro de los dos (2) años siguientes a la inscripción y registro del presente Acto Administrativo, en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, el trámite respectivo para obtener el reconocimiento de la construcción que existe en el terreno cedido.

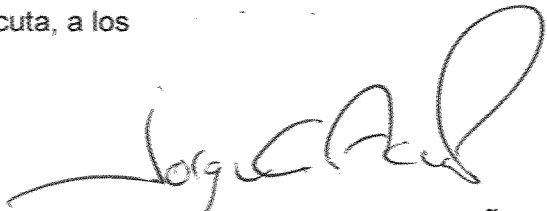
ARTÍCULO SÉPTIMO – NOTIFICACIÓN: El presente Acto Administrativo deberá notificarse personalmente al cesionario de conformidad con lo establecido en los artículos 67 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o se notificará de acuerdo con lo establecido en el artículo 56 y 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO OCTAVO - RECURSOS: De acuerdo al artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo contra la presente resolución procede sólo el recurso de reposición, el cual deberá interponerse ante el alcalde municipal de San José de Cúcuta, por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación personal de la Resolución a los beneficiarios adquirentes o a la notificación por aviso, según el caso.

ARTÍCULO NOVENO – VIGENCIA: La presente Resolución rige a partir de la fecha de su ejecutoria, de conformidad con lo establecido en el artículo 87 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en San José de Cúcuta, a los


JORGE ENRIQUE ACEVEDO PEÑALOZA
ALCALDE DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA
Firma N° 20250620-23

Proyectó: Ivone González Areníz- Abogada Contratista
Revisó: Lilian Amparo Contreras Carvajalino-Abogada Contratista
Aprobó: David Alejandro Alvarado Muñoz – Secretario de Hábitat
Revisó: Edward H. Mendoza Bautista- Abogada Contratista-Oficina Jurídica
Revisó: Misael Zambrano Galvis – Jefe Oficina Jurídica